



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

Mémoire Secteur Longue-Rive



**Préconsultations pour la révision des règlements d'urbanisme
de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements**

21 mars 2024



Contexte

Préconsultations pour la révision des règlements d'urbanisme

Ce mémoire s'inscrit dans le cadre du processus de révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements, ce qui implique la modification de plus de 20 règlements. Cette démarche se trouve présentement à l'étape de préconsultations de toutes parties prenantes désireuses de s'exprimer. La Société immobilière du Canada (SIC) en profite donc pour présenter ses commentaires et recommandations en lien avec le projet de développement du site de la Longue-Rive. La SIC travaille depuis déjà plusieurs années en collaboration avec la Ville de Longueuil afin de développer un projet attrayant et adapté au contexte environnemental, social et économique, dans la poursuite des objectifs contenus au PPU centre-ville de Longueuil. Cette révision réglementaire est l'occasion d'établir les bases fondamentales à sa réalisation.

La Société Immobilière du Canada (SIC)

Mission et vision

La SIC est une société d'État fédérale autofinancée et entièrement indépendante du gouvernement. L'organisme a pour but le bien-être et l'enrichissement des milieux de vie des Canadiens. Pour ce faire, la SIC est constituée de deux principaux secteurs en étroite collaboration : la division immobilière et la division gestion des attractions. Lors de la conception de ses projets, des partenariats avec les communautés locales sont privilégiés dans la planification des projets, et la SIC promeut, lorsque possible, l'intégration de logements abordables dans ces derniers. La mise en valeur du patrimoine, de l'environnement et des espaces publics est incluse derrière chaque démarche entreprise par la Société, toujours dans une optique de participation inclusive des parties prenantes.

La SIC a pour mission de : « *Veiller à la réintégration et au réaménagement commercial, de manière novatrice et viable, des propriétés excédentaires du gouvernement du Canada dans leurs collectivités locales, tout en aménageant, conservant et gérant certains biens immobiliers et attractions touristiques canadiennes incontournables.* »



Portfolio

Bassins du Havre, Montréal

- Acquis en 2007, la SIC a commencé à travailler avec les parties intéressées afin d'élaborer une nouvelle vision globale;
- Secteur urbain d'une superficie de 10 hectares dans l'arrondissement Sud-Ouest;
- Les Bassins du Nouveau Havre ont reçu la certification LEED-ND or;
- 1 800 unités résidentielles privées;
- Collaboration avec Bâtir son quartier pour construire sur le site des centaines de logements abordables axés sur la famille : 400 unités d'habitation et de logements communautaires;
- La SIC a aussi prévu un secteur d'emplois, coordonné par le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO).
- L'accès au bord de l'eau est public;
- Bassin de rétention innovateur pour la gestion des eaux pluviales;
- Construction complétée en 2014.



Source : SIC

Benny Farm, Montréal

- Le projet Benny Farm a été construit initialement à la fin des années 1940 pour accueillir les anciens combattants de la Seconde Guerre mondiale et leurs familles;
- Site de 7 hectares, localisé dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce;
- En 1998 et 2000, la SIC a consulté ses futurs résidents afin de s'assurer que leurs préoccupations concernant l'héritage, l'accessibilité et la mobilité ont été prises en compte dans la réhabilitation et la restauration du site;
- Total de 570 unités d'habitations privées en location et subventionnées, destinées à des ménages à revenu faible et modéré. Le site comprend également des unités accessibles ainsi qu'une place centrale accompagnée d'espaces collectifs, de jardins et d'autres installations communautaires;
- Le projet a été complété en 2007.



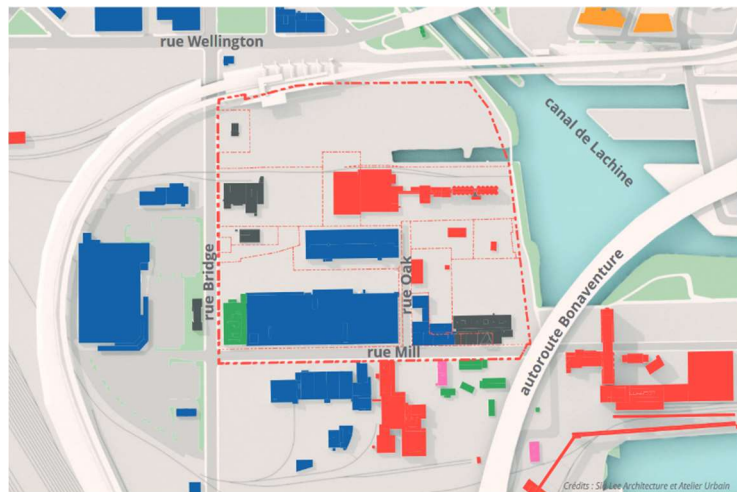
Source : SIC



Autres projets en cours

Bassin Wellington, Montréal

- La Société immobilière du Canada (SIC) s'engage au réaménagement responsable et durable du Bassin Wellington, pour une superficie de projet d'environ 13,6 hectares;
- Décembre 2023 – L'OCPM a rendu public le rapport de la consultation sur le « Plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure ». Participation importante, avec 113 mémoires déposés et 61 présentations d'opinion devant les commissaires;
- Prochaine étape : version préliminaire du plan directeur, qui sera présenté aux parties prenantes impliquées.



Source : Atelier Urbain et Sid Lee Architecture

Inspire Jericho, Vancouver

- En octobre 2014, la Société immobilière du Canada a fait l'acquisition d'un site (21 hectares) dans le cadre d'un accord de coentreprise historique avec les Premières Nations Musqueam, Squamish et Tsleil-Waututh (MST);
- Partenariat avec la Ville de Vancouver pour une planification stratégique, par la conception d'un énoncé de politique. Le projet couvre un total de 36,4 hectares;
- Janvier 2024 : Le conseil municipal de la Ville de Vancouver a approuvé l'énoncé politique;
- Environ 13 000 nouvelles unités pour 24 000 résidents, un potentiel de 3 000 nouveaux emplois et 12 hectares de parcs et d'espaces publics;
- Prévoit aussi des fonctions communautaires, culturelles, sociales, éducatives et institutionnelles.



Source : Inspire Jericho, en ligne



Le projet Longue-Rive

Localisation et contexte

Le site est composé de plusieurs lots et parties de lots, délimités par le fleuve et la route 132, du Pont Jacques-Cartier jusqu'à environ le prolongement de la rue Châteauguay (au nord). Son périmètre comprend une partie du chemin de la Rive, la rue Pierre-Dupuy ainsi qu'une partie de la bretelle d'accès à la route 132. Le site inclut une portion de la piste multifonctionnelle qui longe le fleuve sur plus de 1 500 km et permet, par exemple, de relier les villes de Sainte-Catherine, Montréal et Varennes.

Adjacent au futur centre-ville de Longueuil, le site est situé à proximité de la station de métro Longueuil-Université-de-Sherbrooke, ce qui représente une formidable opportunité de développement d'un quartier de type TOD (Transit-Oriented Development). En plus d'être connecté au réseau de transports durables de la région et d'avoir un accès privilégié au centre-ville de Montréal, une station de navettes fluviales pourra y être aménagée pour se connecter au réseau actuel. L'amélioration des accès véhiculaires, nécessaire au développement du projet, est également prévue.

Site Longue-Rive, Longueuil



Source : SIC



Principaux bénéfices

Le contexte actuel, combinant la crise climatique et la crise du logement, nous confronte à des enjeux de planification et d'aménagement du territoire ciblé. L'optimisation de l'espace est essentielle face à ces défis de société actuels. Par sa localisation d'exception, Longue-Rive offre une opportunité de développement d'un nouveau quartier de destination. Situé sur un des derniers terrains riverains du fleuve Saint-Laurent disponibles dans les environs, il offre des panoramas spectaculaires du fleuve Saint-Laurent, de Montréal et de la Montérégie. L'aménagement des berges et des parcs riverains fournira un accès privilégié au fleuve pour les résidents et l'ensemble des citoyens de la région.

Tel que mentionné précédemment, la proximité de la station de métro et du terminus d'autobus de Longueuil favorise un développement de type TOD encourageant des densités importantes, qui seront d'ailleurs en relation directe avec le nouveau centre-ville. Le projet prévoit un grand nombre de nouvelles unités d'habitation, dont des logements abordables. À travers cette densité, la perception et le confort des piétons restent des priorités lors de la conception des espaces. Les espaces non développés seront mis à profit afin de maximiser les espaces verts.

La SIC vise la réalisation d'un projet novateur répondant aux plus hauts standards en termes de développement durable, de performance énergétique et de résilience climatique. Par ailleurs, des études pourraient être menées en ce sens afin de bien explorer les options possibles.



PPU centre-ville

Le projet de redéveloppement du secteur Longue-Rive s'aligne parfaitement avec la vision d'aménagement du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Longueuil, et cela pour plusieurs raisons.

- Construction d'un quartier résidentiel compact, aligné sur l'ambition de créer un centre-ville dynamique et convivial.
- Intégration d'un encadrement paysager de qualité et variété de typologies résidentielles pour enrichir l'offre immobilière en harmonie avec l'environnement.
- Aménagements spécifiques pour valoriser l'espace riverain, dont un parc d'envergure et une esplanade, conformément à la volonté de créer un lieu attractif et unique.
- Favorisation d'un design des bâtiments préservant les vues depuis le Cœur urbain et offrant des perspectives visuelles vers les paysages fluviaux, répondant aux objectifs de mise en valeur du paysage et de l'architecture.
- Intégration d'espaces de détente, de commerces de proximité pour créer un quartier distinctif et convivial en cohérence avec les aspirations communautaires.

Secteur de la Pointe – PPU centre-ville, Longueuil



Source : Ville de Longueuil (PPU centre-ville, p. 279)



Recommandations

Densité

La vision de la SIC converge avec celle du PPU du secteur de la Pointe en ce qui concerne la création d'un « quartier majoritairement résidentiel compact à l'échelle humaine. »¹ Le projet entend aussi répondre aux spécifications visant des bâtiments effilés, avec basiliaires, et préservant une multitude de vues vers le fleuve et l'île de Montréal. Le projet prévoit un nombre important de nouvelles habitations, ce qui participera à l'allègement des enjeux d'abordabilité de logements, en offrant une variété d'options résidentielles. La SIC vise ainsi à répondre à la demande croissante de logements, qui couvre divers types de besoins et de budgets.

La rationalisation du financement des infrastructures urbaines et des espaces collectifs est primordiale dans ce projet. En optimisant les coûts et en améliorant l'efficacité des investissements, le projet assure la création d'espaces publics de qualité et le développement d'infrastructures essentielles au secteur. Cela favorise non seulement une meilleure utilisation des ressources, mais contribue également à l'amélioration de la qualité de vie des futurs résidents. Une densité plus forte est à la base de l'élaboration d'un bassin de population suffisamment important pour devenir un quartier dynamique viable, afin de pallier son enclavement autoroutier. Une population suffisante garantira une demande constante pour des commerces et services de proximité, contribuant ainsi à la qualité de vie du quartier et offrant même des possibilités de génération d'emplois. Un coefficient d'occupation du sol important (par lot) permet d'éviter des enjeux de lotissements et donne lieu à une meilleure utilisation de l'espace sur d'autres portions du site.

L'ampleur de ce projet rend possibles des investissements significatifs dans la durabilité et la qualité architecturale, avec un objectif ambitieux de carboneutralité. Par le biais de techniques de construction innovantes et d'une planification soignée, il est prévu de minimiser l'empreinte carbone du développement, tout en mettant en avant une architecture de qualité supérieure. Ces efforts illustrent l'engagement de la SIC envers un développement responsable et la création d'un cadre de vie esthétique et respectueux de l'environnement.

- **Recommandation 1** : Préconiser une densité suffisamment importante pour inciter la création d'un quartier dynamique et complet, à l'image du secteur centre-ville de Longueuil.

¹ PPU, Chapitre 13, article 13.54



Les Hauteurs

En continuité avec le point précédent portant sur les densités, les hauteurs maximales permises jouent aussi un rôle important dans le dynamisme de ce futur quartier. Des bâtiments en hauteur favorisent le dégagement des espaces au sol, facilitant ainsi l'aménagement de parcs et espaces verts plus imposants. Cette approche vise à offrir aux résidents des aires de détente et de rassemblement extérieures, essentielles au bien-être collectif et à la biodiversité urbaine.

La concentration des volumes bâtis au sein d'axes ciblés s'avère cruciale au maintien des vues entre les centres-villes de Longueuil et de Montréal. Cette stratégie assure que les nouvelles constructions contribuent à l'esthétique de la ville sans obstruer les perspectives emblématiques, enrichissant ainsi l'expérience visuelle de tous.

L'aménagement d'un front riverain continu, comme le Sea Wall de Vancouver par exemple, vise à créer un espace public accessible et engageant le long du fleuve. En privilégiant une promenade riveraine ininterrompue, ce projet entend non seulement valoriser le paysage fluvial, mais aussi encourager les activités récréatives actives et le tourisme, renforçant le lien entre la population et le patrimoine naturel.



Source : Fahey

- **Recommandation 2** : Prévoir des hauteurs significatives permettant l'aménagement d'espaces verts rassembleurs et le dégagement de corridors visuels clés. Autoriser des hauteurs permettant la construction de tours de 40 étages.



Mixité des usages

Pour concevoir un quartier de vie animé, il est vital d'autoriser une mixité des usages, intégrant habitations, commerces, services et loisirs. Cette approche encourage non seulement l'interaction sociale et urbaine inclusive, mais offre également une utilisation plus efficace de l'espace.

L'insertion de fonctions commerciales pourra répondre aux besoins des résidents ainsi qu'à ceux des usagers de passage (ex. : cyclistes) en proposant des façades commerciales sur rue et autres espaces publics, tels que le développement de la Pointe Nord de l'Île des Sœurs. L'objectif est de concevoir un environnement où les activités résidentielles, commerciales et publiques coexistent harmonieusement.

La mixité verticale est aussi un élément clé à préconiser, offrant la possibilité de superposer différentes fonctions dans un même bâtiment. Ce mécanisme permet la mutualisation foncière et avantage l'intégration d'équipements communautaires au sein des quartiers résidentiels. En combinant de manière judicieuse les usages au sein d'un même espace, on contribue à la création de quartiers mixtes, dynamiques et adaptés aux besoins variés des habitants.

- **Recommandation 3** : Favoriser une mixité des usages qui suscite la création d'un quartier animé et actif.

Crosstown ʘxʷwəqʷəθət Elementary School, Vancouver



Source : Fahey

Pointe Nord, Île des Sœurs, Montréal



Source : La twist immo, en ligne



Flexibilité réglementaire

La révision des règlements d'urbanisme est l'occasion d'augmenter la flexibilité des normes du secteur de la Longue-Rive, de manière à conserver le potentiel de développement du site. Le projet présente diverses particularités inhérentes au site de la Longue-Rive, l'enjeu le plus notable étant son enclavement causé par la route 132. Sa localisation est paradoxalement un atout, de par ses accès aux berges et ses vues sur le fleuve, ainsi qu'un enjeu d'accessibilité et de « nuisance » causé par l'autoroute, la circulation et les contraintes sonores générées.

La question des nuisances sonores apporte beaucoup de réflexions sur les aménagements requis, puisqu'actuellement, la réglementation est très restrictive au niveau de son application, même pour les espaces extérieurs. L'utilisation des espaces extérieurs en bordure du fleuve et de l'autoroute n'est pas chose nouvelle à Longueuil, avec son parc riverain utilisé par la communauté depuis plusieurs décennies. La réduction des décibels doit passer par d'autres options que des murs antibruit ou des buttes imposantes, ce qui viendrait obstruer les vues vers le fleuve. À cet effet, il est primordial que les paramètres applicables au projet tiennent compte de ces caractéristiques et que des alternatives soient considérées. La SIC est prête à poursuivre le travail d'équipe avec la Ville de Longueuil pour trouver les meilleures solutions innovantes possible afin de bâtir un milieu de vie sain et adapté au site. Des études acoustiques ont déjà été produites en lien avec les contraintes sonores, et d'autres sont déjà prévues, pour une compréhension plus spécifique de chaque secteur.

Nous proposons de prioriser l'utilisation de normes qualitatives par rapport aux normes quantitatives, par l'instauration de critères au PIIA ou encore à travers un accord de développement. Les normes qualitatives mettent l'accent sur la valeur, le sens et le processus, tandis que le normatif réduit les champs de possibilités. Ce pivot vers la qualité plutôt que la quantité encourage une approche plus humaine, où l'expérience compte plus que des statistiques. Ce choix souligne l'importance de considérer les nuances et les contextes spécifiques, favorisant ainsi des décisions discrétionnaires plus éclairées et responsables.

- **Recommandation 4** : Favoriser une flexibilité réglementaire, par la priorisation de normes qualitatives et discrétionnaires.



Accessibilité au fleuve

Le projet Longue-Rive représente une opportunité unique de concilier les objectifs de redéveloppement de la SIC avec l'ambition de la Ville de Longueuil de rendre les rives du fleuve accessibles. En outre, ce projet vise à désenclaver un secteur actuellement isolé de la trame de vie longueuilloise par un échangeur et une autoroute, profitant ainsi à l'ensemble de sa communauté.

L'atteinte de ces objectifs passe par un effort concerté entre la SIC et la Ville, qui doivent s'engager dans des travaux d'aménagement, non seulement pour rendre plus fluide les déplacements véhiculaires, mais également au bénéfice des modes de déplacement actifs, soit pour les piétons et les cyclistes.

La création d'un milieu de vie requiert de telles mesures de même que les efforts concertés des deux parties. Une réelle accessibilité à l'ère de la mobilité durable interpelle la Ville de Longueuil dans la réparation de cette cicatrice urbaine. Un centre-ville connecté à son fleuve, c'est le rendez-vous auquel la SIC invite la Ville de Longueuil à ne pas manquer.

- **Recommandation 5** : Favoriser la conclusion d'ententes entre les différentes parties impliquées afin de partager les efforts dans le réaménagement du secteur Longue-Rive et sa mise en relation avec le centre-ville de Longueuil.



Conclusion

En conclusion, le développement du projet Longue-Rive incarne une vision avant-gardiste pour l'urbanisation, soulignant la nécessité d'un cadre réglementaire flexible et ouvert. Cette approche, centrée sur la modulation des règlements en fonction des spécificités du site, est essentielle pour relever les défis liés à son emplacement et ses contraintes. Cela permettrait non seulement d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible, mais aussi de concevoir un ensemble résidentiel diversifié répondant aux besoins de la population. Par ailleurs, l'opportunité de réappropriation des berges par la communauté marque l'importance d'intégrer ces espaces riverains dans le tissu urbain, offrant un accès inégalé au fleuve et encourageant un mode de vie axé sur le bien-être et le développement durable.

Le projet Longue-Rive émerge comme un exemple de développement urbain où la flexibilité et l'adaptabilité des normes réglementaires doivent converger pour offrir un milieu de vie riche, vivant et inclusif. Cette initiative illustre un engagement résolu envers l'élaboration d'espaces urbains répondant aux exigences contemporaines en matière de développement durable, d'inclusion sociale et de qualité de vie.

Nous remercions l'ensemble des parties impliquées dans ce processus de préconsultation. Nous souhaitons que les idées et les enjeux soulevés dans cet avis contribuent à orienter la Ville dans l'actualisation de ses normes d'urbanisme. Dans cette optique, la SIC reste à disposition pour enrichir les informations présentées et aborder toute interrogation, favorisant ainsi une coopération constructive avec tous les intervenants impliqués dans cette démarche.